



Einladung

Einwohnergemeindeversammlung

Montag, 24. November 2025, 19:00 Uhr

Mehrzweckhalle, Kilchmattstrasse 2

→ *Türöffnung 18:30 Uhr: Besichtigung der Pläne
«Wohnüberbauung Baumgartenareal»*

Traktanden:

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025
2. Budget 2026 der Einwohnergemeinde
inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
3. Aufgaben- und Finanzplan 2026 – 2030
4. Wohnüberbauung Baumgartenareal – Baurechtsvertrag
5. Fusion des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg» mit dem «Zweckverband Forstbetrieb Frenkentaler» zum «Zweckverband Forstrevier Frenkentaler» und Auflösung des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg»
6. Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:
Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bennwilerstrasse und allen Gemeindestrassen in Niederdorf auf Tempo 30 km/h
7. Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:
Verkehrsberuhigung Stolltenweg – Erheblicherklärung
8. Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»
9. Kredit über CHF 104'971.08 für Übernahme Strassenverlängerung Kirschblütenweg
10. Revision des Verwaltungs- und Organisationsreglements
11. Verschiedenes

Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert.

Niederdorf, im November 2025

Gemeinderat Niederdorf

Dieses Mitteilungsblatt kann ab 5. November 2025 auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder auf der Gemeindewebseite www.niederdorf.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 1**Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025**

Auszug aus dem Protokoll:

1. Genehmigung Protokoll

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2024 wird mit 47 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung genehmigt.

2. Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde

Die Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde Niederdorf mit einem Aufwandüberschuss von CHF 983'870.70 wird mit 39 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen genehmigt.

3. Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:

Der Grundsatzentscheid, ob die Gemeinde Niederdorf dem «Naturpark Baselbiet» beitreten soll oder nicht, ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten
Aus der Versammlung wird der Antrag auf Nichteintreten gestellt, welcher einstimmig gutgeheissen wird.

4. Neuer Konzessionsvertrag Elektrizitätsnetz zwischen der Gemeinde Niederdorf und der Elektra Baselland (EBL)

- 4.1. Dem neuen Konzessionsvertrag Elektrizitätsnetz zwischen der Gemeinde Niederdorf und der Elektra Baselland (EBL) wird einstimmig zugestimmt und kann unterzeichnet werden.
- 4.2. Der Gemeinderat erhält einstimmig die Kompetenz, die Konzessionsabgabe im Bereich von 0.3 bis 0.4 Rp./kWh (exkl. MwSt.) festzulegen.
- 4.3. Der Gemeinderat erhält gemäss Art. 6 des Konzessionsvertrages einstimmig die Kompetenz, die Konzessionsabgabe im definierten Rahmen jährlich festzulegen.

5. Vertrag betreffend Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf

Das Traktandum wird vom Gemeinderat zurückgenommen und von der Traktandenliste gestrichen.

6. Kredit über 350'000 Franken für Sanierung Teilstück Burghaldenweg inkl. Bachdurchlass Mettlenbächli

Der Kredit über 350'000 Franken für die Sanierung Teilstück Burghaldenweg inkl. Bachdurchlass Mettlenbächli wird mit 46 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen erteilt.

7. Gründung Zweckverband Versorgungsregion Waldenburgertal plus – Genehmigung der Statuten

- 7.1. Die Statuten des Zweckverbands Versorgungsregion Waldenburgertal plus werden mit 47 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen genehmigt, unter Vorbehalt der Genehmigung dieser Statuten durch sämtliche bisherigen Vertragsgemeinden des Vertrags vom 1. Januar 2021 sowie unter Vorbehalt der Auflösung des Vertrags der Versorgungsregion Waldenburgertal plus vom 1. Januar 2021 per 31. Dezember 2025 durch sämtliche bisherigen Vertragsgemeinden.

- 7.2. Der Vertrag der Versorgungsregion Waldenburgerthal plus vom 1. Januar 2021 wird einstimmig per 31. Dezember 2025 ausserordentlich aufgelöst, unter Vorbehalt der Auflösung dieses Vertrags durch sämtliche bisherigen Vertragsgemeinden sowie unter Vorbehalt der Genehmigung der Statuten des Zweckverbands Versorgungsregion Waldenburgerthal plus durch sämtliche bisherigen Vertragsgemeinden.
8. **Verkauf Teil der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf), Im Wiedenacker 1**
Dem Verkauf eines Teils der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf) an Andreas von Bergen und Rita Muster zum Preis von CHF 270'900.00 wird einstimmig zugestimmt.
9. **Revision Reglement über die Ausrichtung von Sozialbeiträgen zum Besuch der Musikschule beider Frenkentäler**
Das Reglement über die Ausrichtung von Sozialbeiträgen zum Besuch der Musikschule beider Frenkentäler wird einstimmig genehmigt.

Das detaillierte Protokoll ist ab 5. November 2025 bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 zu genehmigen.

Traktandum 2**Budget 2026 der Einwohnergemeinde Niederdorf****inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission**

Das Budget 2026 schliesst bei einem Aufwand von 8'875'180 Franken und einem Ertrag von 8'301'930 Franken mit einem Aufwandüberschuss von 573'250 Franken ab. Im Vergleich zum Vorjahresbudget bedeutet dies eine Verschlechterung um 174'000 Franken.

Die massgebendsten Abweichungen zwischen den beiden Budgets finden sich bei den KESB-Behördenkosten (+100'000 Franken), bei den Löhnen Lehrpersonen (+107'000 Franken), bei den Pflegefinanzierungskosten (+48'000 Franken) und bei den Pflegeleistungen Spitex (+64'000 Franken) sowie auf der Ertragsseite bei den Steuereinnahmen (+150'000.00).

Die KESB-Behördenkosten sind nach Angaben der KESB basierend auf den aktuellen Fallzahlen budgetiert. Wie die tatsächliche Entwicklung sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Daher beruht die Budgetierung auf den aktuell bekannten Fakten. Die weiter ansteigende Lohnsumme der Lehrpersonen basiert auf den Anstellungsverträgen und den Angaben der Schulleitung. Nach aktueller Berechnung ist mit einem Kostenanstieg sowohl bei der Pflegefinanzierung als auch beim Gemeindebeitrag Pflegefinanzierung zu rechnen. Zudem steigen auch die Pflegeleistungen Spitex an.

Wie vorgängig erwähnt kann mit höheren Steuereinnahmen gerechnet werden. Aufgrund der Prognosen der Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft und den aktuellen Steuereinnahmen im laufenden Jahr sind höhere Steuererträge realistisch und nachvollziehbar. Trotzdem wurden diese Prognosen bei der Berechnung der Steuereinnahmen mit der nötigen Sorgfaltspflicht betrachtet und die Steuereinnahmen dementsprechend zurückhaltend budgetiert.

Die Berechnungen des Finanz- und Lastenabgleichs basieren auf den Angaben des Kantons. Im Vergleich zum Vorjahresbudget sollte der Horizontale Finanzausgleich höher (+100'000 Franken), jedoch die Lastenabgeltungen (-80'000 Franken) und die Kompensationsleistungen (-45'000 Franken) tiefer ausfallen.

Im Jahr 2026 sind folgende neue Investitionen geplant:

- Im Oberen Schulhaus muss der Aufzug umgebaut werden, da keine Ersatzteile für das bestehende Modell mehr verfügbar sind.
- Im Oberen Schulhaus wird eine neue Enthärtungsanlage angeschafft.
- Gemäss Verfügung der kantonalen Gebäudeversicherung müssen diverse sicherheitsrelevante Umbauten in der Mehrzweckhalle vorgenommen werden (Notleuchten, Türen etc.).
- In der Mehrzweckhalle muss die bestehende Enthärtungsanlage ersetzt werden.
- Die Gemeindestrassen Brunnenstig (unterer Teil, ab Bürgerschopf), Grittweg und Wiedenmattstrasse sollen mit einem neuen Microsilbelag saniert werden.
- An der Stolltenstrasse wird der Hydrant und das Schieberkreuz ersetzt.
- In der Leegasse wird das Schieberkreuz ersetzt.
- Im Pumpwerk Kilchmatten wird die Pumpe ersetzt.
- Umsetzung Datenstruktur Siedlungsentwässerung, laufende Nachführung und Datenmanagement Siedlungsentwässerung und Katasterplan.

- Mit der Gesamtrevision des Bau- und Strassenlinienplans (BSP) sollen der BSP Sunneweg/Teilstück Stolltenstrasse und der BSP Dorfgasse sowie die Mutationen Wiedenacker, der Gewässer-raum inkl. Naturgefahren und die Bauzonenüberprüfung überprüft und revidiert werden.
- Damit das Weidschürli «Weidli» weiterhin benutzt werden kann, wird die morsche Pfette ersetzt.

Nachstehend die folgenden Auszüge:

- Ergebnisübersicht mit Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung
- Erfolgsrechnung nach Funktionen
- Erfolgsrechnung nach Artengliederung
- Investitionen nach Artengliederung
- Verzeichnis der Steuern und Feuerwehersatzabgabe
- Verzeichnis der Gebühren
- Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Ergebnisübersicht**Gemeinde Niederdorf**
Buchungsperiode 2026

		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
ERFOLGSRECHNUNG		8'875'180	8'301'930	8'692'530	8'293'900	9'063'804.65	8'079'933.95
+ Betriebliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		629'900		478'210		1'050'212.80
+ Ergebnis aus Finanzierung:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss	56'650		79'580		66'342.10	
= Operatives Ergebnis (Betrieb & Finanzierung)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		573'250		398'630		983'870.70
+ Ausserordentliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss						
= Gesamtergebnis (operativ & ausserordentlich)	Aufwandüberschuss Ertragsüberschuss		573'250		398'630		983'870.70
INVESTITIONSRECHNUNG		395'200		262'900		897'684.74	210'702.22
Zunahme der Nettoinvestitionen Abnahme der Nettoinvestitionen			395'200		262'900		686'982.52

Erfolgsrechnung**Gemeinde Niederdorf**
Buchungsperiode 2026

		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	Allgemeine Verwaltung Nettoaufwand	917'950	116'300 801'650	945'450	107'950 837'500	1'020'213.22	129'311.79 890'901.43
1	Oeffentliche Sicherheit Nettoaufwand	586'300	137'000 449'300	422'750	135'100 287'650	557'807.03	143'481.25 414'325.78
2	Bildung Nettoaufwand	3'159'250	229'550 2'929'700	2'990'480	242'350 2'748'130	3'199'470.52	400'491.35 2'798'979.17
3	Kultur und Freizeit Nettoaufwand	91'050	100 90'950	80'400	100 80'300	85'070.45	90.00 84'980.45
4	Gesundheit Nettoaufwand	1'265'230	149'430 1'115'800	1'152'550	152'800 999'750	1'231'673.45	154'351.45 1'077'322.00
5	Soziale Wohlfahrt Nettoaufwand	1'253'800	193'900 1'059'900	1'293'500	255'350 1'038'150	1'179'951.63	222'604.85 957'346.78
6	Verkehr Nettoaufwand	588'250	91'400 496'850	703'200	113'200 590'000	656'593.42	89'526.82 567'066.60
7	Umwelt und Raumplanung Nettoaufwand	782'900	686'800 96'100	849'700	727'450 122'250	831'892.04	740'326.34 91'565.70
8	Volkswirtschaft Nettoaufwand	26'400	11'950 14'450	27'700	8'600 19'100	19'172.75	13'509.85 5'662.90
9	Finanzen und Steuern Nettoertrag	204'050 6'481'450	6'685'500	226'800 6'324'200	6'551'000	281'960.14 5'904'280.11	6'186'240.25
	Total Aufwandüberschuss	8'875'180	8'301'930 573'250	8'692'530	8'293'900 398'630	9'063'804.65	8'079'933.95 983'870.70
	T o t a l	8'875'180	8'875'180	8'692'530	8'692'530	9'063'804.65	9'063'804.65

Erfolgsrechnung**Gemeinde Niederdorf**
Buchungsperiode 2026

Einwohnergemeinde Artengliederung		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Einwohnergemeinde		8'875'180	8'301'930 573'250	8'692'530	8'293'900 398'630	9'063'804.65	9'063'804.65
3	Aufwand	8'875'180		8'692'530		9'063'804.65	
30	Personalaufwand	3'196'130		3'009'530		3'294'704.36	
31	Sach- übriger Betriebsaufwand	1'627'300		1'822'150		1'783'087.98	
33	Abschr. Verwaltungsvermögen	406'600		330'200		367'378.60	
34	Finanzaufwand	124'750		107'970		121'877.85	
35	Einlagen Fonds/Spezialfinanz- ierungen	5'800				102'964.97	
36	Transferaufwand	3'128'300		2'977'250		2'982'863.00	
39	Interne Verrechnungen	386'300		445'430		410'927.89	
4	Ertrag		8'301'930		8'293'900		8'079'933.95
40	Fiskalertrag		3'840'000		3'690'000		3'479'935.01
41	Regalien und Konzessionen		12'300		8'750		13'022.00
42	Entgelte		873'800		825'550		1'086'170.19
43	Verschiedene Erträge						52'811.30
44	Finanzertrag		181'400		187'550		188'219.95
45	Entnahmen Fonds-/Spezial- finanzierungen		42'150		60'720		13'069.60
46	Transferertrag		2'965'980		3'075'900		2'835'778.01
49	Interne Verrechnungen		386'300		445'430		410'927.89
9	Abschluss						983'870.70
90	Abschluss						983'870.70

Investitionsrechnung**Gemeinde Niederdorf**
Buchungsperiode 2026

Einwohnergemeinde Artengliederung		Budget 2026		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5	Investitionsausgaben	395'200		262'900		1'108'386.96	
50	Sachanlagen	340'700		185'000		862'898.09	
501	Strassen/Verkehrswege	135'000		110'000		93'925.92	
5010	Strassen/Verkehrswege	135'000		110'000		93'925.92	
503	Übriger Tiefbau	85'500		75'000		565'348.92	
5030	Übrige Tiefbauten	85'500		75'000		565'348.92	
504	Hochbauten	101'200				111'593.60	
5040	Hochbauten	101'200				111'593.60	
506	Mobilien	19'000				92'029.65	
5060	Mobilien	19'000				92'029.65	
52	Immaterielle Anlagen	54'500		15'000		672.15	
529	Übrige immaterielle Anlagen	54'500		15'000		672.15	
5290	Übrige immaterielle Anlagen	54'500		15'000		672.15	
56	Eigene Investitionsbeiträge			62'900		34'114.50	
562	Gemeinden und Zweckverbände			62'900		34'114.50	
5620	Investitionsbeiträge Gemeinden und Zweckverbände			62'900		34'114.50	
59	Abschluss Investitionsrechnung					210'702.22	
590	Passivierungen					157'890.92	
5900	Allgemeiner Haushalt					92'416.57	
5901	Wasserversorgung					65'474.35	
591	Übertrag Einnahmenüberschuss Erfolgsrechnung					52'811.30	
5912	Abwasserbeseitigung					52'811.30	

Steuern und Feuerwehersatzabgabe 2026

Im Jahr 2026 gelten folgende Steuersätze und Abgaben:

1. Gemeindesteuerfuss

1.1	Natürliche Personen, Einkommens- und Vermögenssteuer	64	%	der Staatssteuer
1.2	Juristische Personen, Ertragssteuer	55	%	der Staatssteuer
1.3	Juristische Personen, Kapitalsteuer	55	%	der Staatssteuer

2. Feuerwehersatzabgabe

2.1	Ersatzabgabe	0.5	%	vom steuerbaren Einkommen
2.2	im Minimum	CHF	50.00	
2.3	im Maximum	CHF	400.00	

Verzeichnis der Gebühren 2026

Kenntnisnahme der im Jahr 2026 geltenden Gebühren:

1. Wassergebühren (exkl. MwSt.)*Jährliche Gebühren*

1.1	Verbrauch pro m ³	CHF	2.30	
1.2	Minimalgebühr	CHF	172.50	wird bei einem Wasserbezug von 0 – 75 m ³ pro Anschluss immer erhoben
1.3	Wasserzählermiete	CHF	15.00	pro Zähler und Jahr

2. Abwassergebühren (exkl. MwSt.)*Jährliche Gebühren*

2.1	Verbrauch pro m ³	CHF	2.60	
-----	------------------------------	-----	------	--

3. Hundegebühr

3.1	Erster Hund je Haushalt pro Jahr	CHF	100.00	
3.2	Jeder weitere Hund je Haushalt pro Jahr	CHF	175.00	

4. Kehrichtgebühren (inkl. MwSt.)

4.1	17 Liter-Sack, ½ Vignette	CHF	1.40	
4.2	35 Liter Sack, 1 Vignette	CHF	2.80	
4.3	60 Liter Sack, 2 Vignetten	CHF	5.60	
4.4	110 Liter Sack, 3 Vignetten	CHF	8.40	
4.5	Containervignetten 240 Liter	CHF	16.00	
4.6	Containervignetten 600 Liter	CHF	41.00	
4.7	Containervignetten 800 Liter	CHF	50.00	
4.8	Kleinsperrgut bis 15 kg, 3 Vignetten	CHF	8.40	max. Masse: 150 x 100 x 50 cm
4.9	Grüngutgebühren	CHF	0.55	pro kg
4.10	Häckseldienst	CHF	3.00	pro Minute



GEMEINDE NIEDERDORF

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

An die
Einwohnergemeindeversammlung
vom 24. November 2025

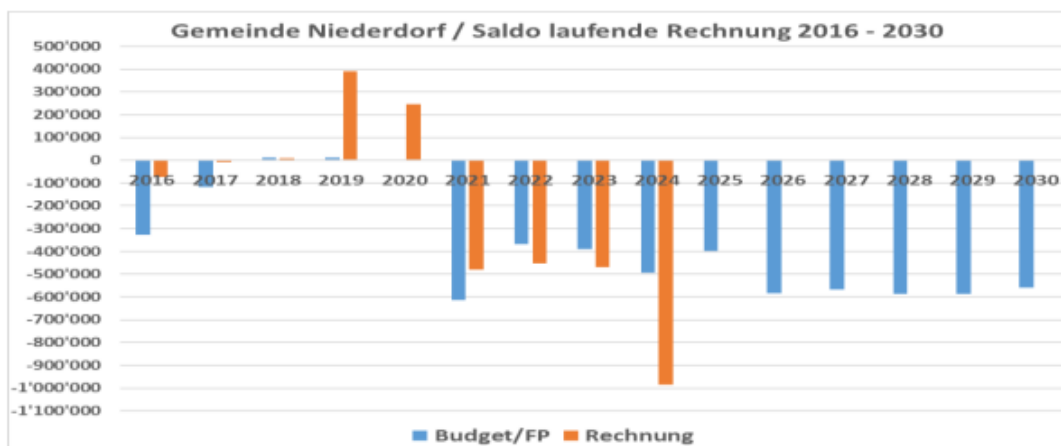
Bericht zum Budget 2026

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen unseres gesetzlichen Auftrages haben wir den Voranschlag für das Jahr 2026 der Einwohnergemeinde Niederdorf eingehend geprüft. Unsere Fragen konnten wir an Besprechungen mit der Verwaltung sowie mit einer Delegation des Gemeinderates (Präsident Martin Zürcher und Nicole Fortini, der für das Finanzressort zuständigen Gemeinderätin) besprechen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten für die entsprechende Zusammenarbeit.

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir zu beurteilen, ob der Gemeinderat das Budget 2026 mit der notwendigen Sorgfalt und Vorsicht sowie nach den Vorgaben des Kantons unter Einhaltung aller relevanten Gesetze, Verordnungen und Reglemente erarbeitet hat.

Das vorliegende **Budget 2026** verzeichnet in der Erfolgsrechnung erneut einen beträchtlichen **Aufwandüberschuss** von **CHF 573'250** (Vorjahr: Fehlbetrag von CHF 398'630). Bei einem Gesamtaufwand von CHF 8.9 Mio. und einem Gesamtertrag von CHF 8.3 Mio. resultiert im Vorjahresvergleich eine Verschlechterung im Ausmass von rund CHF 0.2 Mio. Die **Rechnung 2024** wies einen noch grösseren **Fehlbetrag** von **CHF 984'000** aus. Das strukturelle Ungleichgewicht im Finanzhaushalt der Gemeinde Niederdorf hält somit unverändert an. Auch der Aufgaben- und Finanzplan 2026 – 2030 verspricht keine Besserung, rechnet der Gemeinderat doch auch für diese Phase mit einem Aufwandüberschuss von mehr als einer halben Million Franken. Wir verweisen auf die nachstehende Übersicht.



Ergänzende Bemerkungen zur Tabelle

R 2017: Ohne Berücksichtigung der Auflösung der Neubewertungsreserve nach HRM2

R 2019: Ohne Berücksichtigung der Neubewertung der Grundstücke

R 2021/2022/2023: Ohne Berücksichtigung der Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve



GEMEINDE NIEDERDORF

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Auf die aus unserer Sicht wesentlichsten aufwand- und ertragsseitigen Veränderungen und Analysepunkte gehen wir nachstehend wie folgt kurz ein:

- Öffentliche Ordnung und Sicherheit: In dieser Rubrik erhöhen sich die Nettoausgaben im Vergleich zum Vorjahresbudget im Ausmass von **CHF +160'000**. Höher veranschlagt werden insbesondere die Behördenkosten für die KESB (CHF +100'000).
- Bildung: Bei der Bildung erhöhen sich die Nettoausgaben im Vergleich zum Vorjahresbudget im Ausmass von **CHF +180'000**. Es fallen vor allem höhere Personalkosten an (Löhne Lehrpersonen und Hauswartung).
- Gesundheit: Die Nettoausgaben in der Rubrik «Gesundheit» erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahresbudget im Ausmass von rund **CHF +120'000**. Zu Buche schlagen neben den anhaltend hohen Pflegefinanzierungskosten für den stationären Leistungsbereich auch die erhöhten Aufwendungen für den ambulanten Bereich der pflegenden Angehörigen.
- Soziale Wohlfahrt: Mit **CHF 1.25 Mio.** sind auch die Ausgaben für den Bereich der Sozialhilfe nach wie vor sehr hoch veranschlagt (insbesondere höhere Ausgaben für die Unterstützung von Privaten und im Asylbereich).
- Finanzen und Steuern: Im Vorjahresvergleich wird beim Steuerertrag des laufenden Jahres gesamthaft mit einem um rund **CHF +140'000** höheren Wert gerechnet. Während beim horizontalen Finanzausgleich ebenfalls mit einem höheren Wert gerechnet wird (**CHF +110'000**) sind die Kompensationsleistungen und der Lastenausgleich des Kantons tiefer veranschlagt (**CHF -115'000**).

Das Budget 2026 verzeichnet im Weiteren in der **Investitionsrechnung** Nettoinvestitionen im Ausmass von **CHF 395'200**. Im Vorjahr belief sich dieser Wert auf CHF 262'900.

Das anhaltende strukturelle Ungleichgewicht im Finanzhaushalt der Gemeinde Niederdorf ist sehr unbefriedigend. Die GRPK ist der Auffassung, dass weitere Massnahmen zur Verbesserung des Finanzhaushalts dringend notwendig sind und der Gemeinderat weitreichendere Sparmassnahmen in die Wege leiten muss.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung, den Voranschlag für das Kalenderjahr 2026 mit den in den Begleitunterlagen aufgelisteten Gebühren und Steuersätzen zu genehmigen.

Niederdorf, im Oktober 2025

Geschäfts- und
Rechnungsprüfungskommission
sig. Urs Roth (Präsident)
sig. Erika Bucher (Vizepräsidentin)
sig. Jürg Bürgin
sig. Hansjörg Thommen

Das Budget 2026 ist ab 5. November 2025 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Budget 2026 der Einwohnergemeinde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 573'250.00 zu genehmigen.

Traktandum 3**Aufgaben- und Finanzplan 2026 - 2030**

Entgegen der Prognose vor einem Jahr zeigt der aktuelle Aufgaben- und Finanzplan in den nächsten Jahren keine Verbesserung der Rechnungsergebnisse. Der Aufwandüberschuss wird sich über die Jahre nicht markant verändern. Es besteht ein Missverhältnis zwischen dauerhaften Ausgaben und Einnahmen der Gemeinde, ein strukturelles Defizit.

Ob die Rechnungsergebnisse in den nächsten Jahren so eintreffen werden, kann aus heutiger Sicht nicht abschliessend beurteilt werden. Grundsätzlich kann ein strukturelles Defizit entweder mit einer Reduktion der Ausgabenseite oder einer Erhöhung der Einnahmeseite eliminiert werden. Der Gemeinderat hat sich intensiv damit befasst, wo Einsparungen vorgenommen und wie zusätzliche Einnahmen generiert werden können. Dieser Prozess wird dadurch erschwert, da ein Grossteil des Budgets fremdbestimmt ist und die Gemeinde entweder gar keinen Einfluss darauf hat, oder dann nur mit grossem Aufwand eine gewünschte Veränderung bewirken kann. Dieser Prozess dauert an und es wird sich zeigen, wo und wie die notwendigen einschneidenden Massnahmen umgesetzt werden können bzw. müssen.

Dabei werden die Faktoren wie Kostendisziplin, zu erwartender Bevölkerungswachstum, Entwicklung des Personalbestands, Anzahl der Kindergarten- und Schulklassen, die Kostenentwicklungen in den Bereichen KESB, Pflege und Sozialhilfe, die Entwicklung bei den Steuereinnahmen und beim Finanzausgleich massgebenden Einfluss haben.

Aufgrund der laufenden Grossprojekte mit Neuer Wasserversorgung, Neuanlage Hofacher und Neubau Sunneweg/Teilstück Stolltenstrasse ist das zusätzliche Investitionsvolumen der nächsten Jahre weiterhin eher gering. Um die Infrastruktur trotzdem nicht zu vernachlässigen, sind zwingende und notwendige Investitionen geplant. Nebst den erwähnten Grossprojekten sollen in die Infrastruktur des Gemeindestrassennetzes, in das Wasserleitungsnetz und in die Liegenschaften investiert werden.

Ob die aufgelisteten Investitionen tatsächlich in den geplanten Jahren umgesetzt werden können, wird die entsprechende Finanzlage der Gemeinde jeweils vorgeben.

Die Prognose zur Bevölkerungszahl geht tendenziell über die Marke von 1'900 Einwohnerinnen und Einwohnern hinaus. Mit den bekannten Bauprojekten und dem damit verbundene Bevölkerungswachstum ist dies realistisch.

Der aktuelle Personalbestand bleibt unverändert. Die Aufgaben und Dienstleistungen können mit dem jetzigen Personal erledigt und erbracht werden. Sollten jedoch weitere Arbeiten an die Gemeinde delegiert werden, könnte dies Auswirkungen auf den Personalbestand haben.

Der Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2030 ist ab 5. November 2025 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Kenntnisnahme

Die Einwohnergemeindeversammlung fasst über den Aufgaben- und Finanzplan keinen Beschluss, sondern nimmt ihn als Planungsinstrument lediglich zur Kenntnis.

Traktandum 4

Wohnüberbauung Baumgartenareal - Baurechtsvertrag

Die Gemeinde Niederdorf ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 84 (Grundbuch Niederdorf), genannt Baumgartenareal. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 3'462 m². Der Gemeinderat beabsichtigt, einen Teil der Parzelle im Baurecht an einen Investor abzugeben. Der übrige Teil soll von der Gemeinde zu einem öffentlichen Platz mit Treffpunktcharakter ausgestaltet werden. Dabei soll das bestehende Gebäude «Milchhüsli» integriert werden.

Situationsplan:



Auf dem Baumgartenareal, auf ca. $\frac{2}{3}$ der Parzellenfläche, soll eine Wohnüberbauung erstellt werden. In enger Zusammenarbeit mit einer von der Gemeinde eingesetzten Baufachgruppe hat das Architekturbüro Peter Günthert AG aus Bennwil zwei attraktive Mehrfamilienhäuser geplant. Hervorgegangen ist das Projekt aus einem Ideenwettbewerb.

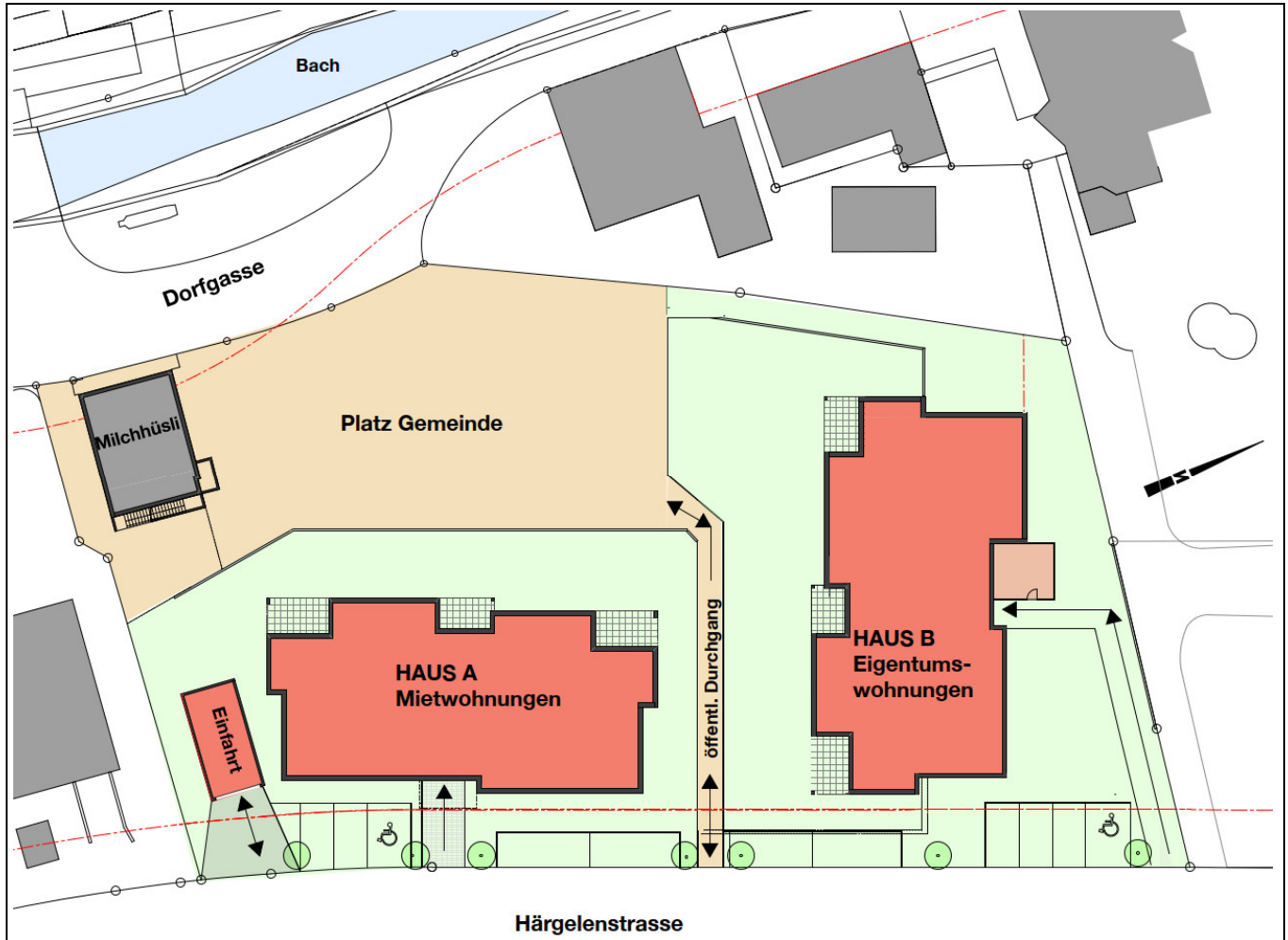
Die verbleibende Fläche soll die Gemeinde für einen öffentlichen Platz nutzen. Der Platz soll mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt und mit Sitzbänken ausgestattet werden. Zudem soll das «Milchhüsli» erhalten und integriert werden.

Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser sollen beide von der Hargelenstrasse her erschlossen werden. Im Haus A sollen die Wohnungen vermietet und im Haus B sollen Eigentumswohnungen erstellt und verkauft werden. Beide Häuser werden behindertengerecht erstellt und erhalten je eine Tiefgarage, welche über eine gemeinsame Einfahrt erreicht werden kann. Dazu werden grosse Veloabstellräume erstellt.

Es sollen attraktive und kostengünstige Familienwohnungen erstellt werden. Eine Mischung aus kleineren und grösseren Wohnungen soll sowohl Seniorinnen und Senioren als auch Familien ansprechen.

Die geplanten Häuser mit ihren Holzfassaden integrieren sich ins Dorfbild. Zusammen mit einem Landschaftsarchitekt wird die Umgebungsgestaltung geplant, sodass eine Symbiose zwischen der Wohnüberbauung und dem öffentlichen Gemeindeplatz entsteht.

Situationsplan:



Wie eingangs erwähnt, soll das Areal im Baurecht abgegeben werden. Nachstehend der entsprechende Baurechtsvertrag:

Baurechtsvertrag

1. Bestellung des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin auf einer Teilfläche von 2'492 m² des Grundstückes GB Niederdorf Nr. 84 ein selbständiges Baurecht für die Erstellung von Wohnbauten und Gewerberäumen, einer unterirdischen Autoeinstellhalle und einer öffentlichen, hindernisfreien Gehwegverbindung zwischen Dorfasse und Härgelenstrasse.

Dieses Baurecht wird gemäss Artikel 779, Absatz 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) als selbständig und dauernd erklärt und ist gemäss Artikel 943 ZGB und Artikel 7 der Grundbuchverordnung als Grundstück auf eigenem Grundbuchblatt in das Grundbuch aufzunehmen.

2. Inhalt und Umfang des Baurechts

- 2.1. Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf der Baurechtsparzelle im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften Wohnbauten und Gewerberäume sowie eine unterirdische Autoeinstellhalle zu erstellen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf der Baurechtsparzelle auf ihre Kosten eine öffentliche, hindernisfreie Gehwegverbindung zwischen Dorfgasse und Hürgelenstrasse zu erstellen und während der gesamten Dauer des Baurechts zu gewährleisten. Die Unterhalts- und Reparaturkosten des Fussweges trägt die Gemeinde.

Weitere Regelungen, insbesondere hinsichtlich des Gehweges und des Dorfplatzes / Einfriedung der Baurechtsparzelle, sind in einer separaten Vereinbarung festzulegen. Den Übergängen von privatem und öffentlichem Raum ist dabei besondere Beachtung zu schenken.

Der Abschluss des vorliegenden Vertrages bildet kein Präjudiz für die Erteilung einer Baubewilligung.

- 2.2. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach Vertragsunterzeichnung das Baugesuch für die Bebauung des Baurechtsgrundstückes auf Basis des in der Ausschreibung eingereichten Vorprojekts den Behörden einzureichen. Das Bauprojekt muss von der Baurechtsgeberin vorgängig genehmigt werden. Die Baurechtsgeberin erhält einen Satz der bewilligten Baupläne auf Papier und elektronisch.

Die Baurechtsnehmerin wird bevollmächtigt, bezüglich der Baurechtsparzelle die notwendigen Abklärungen hinsichtlich des Bauprojekts zu treffen, Projektierungsarbeiten auszuführen und Baugesuche einzureichen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Planung, Baueingabe, Baubewilligung, Rechtsmitteln trägt die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin wird nach Erlangen der Baubewilligung die Bauarbeiten ohne Verzug abwickeln. Sofern mit den Bauarbeiten nicht innert 3 (dreier) Jahre nach Vertragsunterzeichnung begonnen wird und die Baurechtsgeberin nicht in eine Verlängerung einwilligt, erhält diese einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts. Eine Entschädigung ist in diesem Fall von der Baurechtsgeberin nicht geschuldet. Die mit der Rückübertragung verbundenen Kosten trägt die Baurechtsnehmerin. Der Baurechtszins ist für die Dauer bis zur Rückübertragung geschuldet.

- 2.3. Die Baurechtsnehmerin erklärt, die bestehenden Bau- und Zonenreglemente zu kennen und verpflichtet sich heute schon, sich bei der Planung und Ausführung ihres Projekts an diese zu halten.

- 2.4. Allfällige spätere bewilligungspflichtige Änderungen an den Bauten und Anlagen müssen der Baurechtsgeberin zur Genehmigung vorgelegt werden.

- 2.5. Die Baurechtsnehmerin hat die Liegenschaft und die Anlagen stets in gutem Zustand zu halten und die hierfür erforderlichen Unterhalts- und Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen. Sie hat die Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen betreffend die Nutzung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. Die Baurechtsnehmerin trägt alle dafür anfallenden Kosten.

Überlässt die Baurechtsnehmerin die teilweise oder ganze Nutzung der Liegenschaft und Anlagen einem Dritten, so hat sie für die Einhaltung aller Bestimmungen über Zweck, Inhalt und Ausübung des Baurechts besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerin haftet gegenüber der Baurechtsgeberin für das Verhalten der Nutzerschaft.

- 2.6. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, auf dem zu Baurecht abgegebenen Areal das Legen und Durchleiten jeglicher Leitungen (Kanalisationsleitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen, elektrischen und ähnlichen Leistungen, Fernwärmeleitungen sowie entsprechende öffentliche Anlagen) entschädigungslos zu dulden und die entsprechenden Dienstbarkeiten entschädigungslos zu errichten resp. ihre Zustimmung dazu zu erteilen, immerhin in dem Sinne, dass ihre Bauten nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.
- 2.7. Die Baurechtsgeberin leistet keine Gewähr und Haftung für die Tauglichkeit der Baurechtsparzelle als Baugrund. Die Baurechtsnehmerin bestätigt zu wissen, dass dies unter Umständen auf die Möglichkeit der Realisierung des Bauprojekts grossen Einfluss haben kann. Die Baurechtsgeberin leistet keine Gewähr und Haftung für die ungefähre Flächenangabe. Die Baurechtsgeberin leistet ferner auf übernommene Bauten und Anlagen keine Gewähr und Haftung. Diese werden im bekannten und besichtigten Zustand übernommen. Die Baurechtsgeberin übernimmt auch keine Gewähr oder Haftung für die Durchführbarkeit von irgendwelchen Bauvorhaben. Änderungen von Bau- und Zonenreglementen, öffentlich-rechtliche Beschränkungen, Bedingungen und Auflagen, welche während der Dauer des Baurechts wirksam werden, entheben die Baurechtsnehmerin nicht von der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.
- 2.8. Die Liegenschaft ist im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gemäss dem Auszug aus geoview.ch nicht im Kataster der belasteten Standorte erfasst. Die Parteien sind sich bewusst, dass die bestehende Substanz von zu übernehmenden Bauten und Anlagen mit gesundheitsgefährdenden Stoffen belastet sein kann.

Sollten wider Erwarten dennoch Altlasten im Sinne von Art. 2 Abs. 3 AltV (sanierungsbedürftiger belasteter Standort) auftreten, vereinbaren die Parteien folgende Regelung:

Die Kosten der erstmaligen und notwendigen Sanierung gehen im Umfang von 50% zu Lasten der Baurechtsgeberin und von 50% zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Diese Kosten umfassen ausschliesslich die Kosten für die Altlastensanierung und nicht die Kosten für den Aushub und andere Ohnehinkosten, welche zu 100% von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen sind. Bei Auftreten von Bodenbelastungen, welche aufgrund gesetzlicher Regelungen nicht auf dem Areal verwertet werden können und somit auf einer speziellen Deponie entsorgt werden müssen, übernimmt die Baurechtsgeberin die Differenz der Deponiekosten (d.h. der Kosten, die über die Deponierung in einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial hinausgehen) zu 50%. Altlasten, die von der Baurechtsnehmerin verursacht werden, sind von dieser auf ihre Kosten zu sanieren.

Treten im Rahmen der Bauarbeiten der Baurechtsnehmerin Altlasten auf, ist die Baurechtsgeberin umgehend zu informieren und gemeinsam ein Geologe zu beauftragen. Die Parteien verständigen sich auf einen unabhängigen Geologen, Dieser bestimmt das belastete Material und dessen Entsorgungsart (Entsorgungskonzept). Im Weiteren übernimmt der Geologe die Aufteilung der Kosten nach dem Vertragswortlaut vor.

Die Frist gemäss Ziffer 2.2 zur Erstellung von 3 Jahren wird bei Auftreten von Altlasten um die Dauer der Arbeiten, die zur Beseitigung der Altlasten notwendig sind, verlängert. Die Baurechtsnehmerin hat keinen Anspruch auf einen Verzugsschaden.

Die Parteien schliessen jegliche Haftung und Gewährleistung der Baurechtsgeberin in Zusammenhang mit allen anderen Belastungen durch Abfall- oder Schadstoffen im Boden oder gesundheitsgefährdenden Stoffen in der bestehenden Substanz (mit Ausnahme der Altlasten) aus (bspw. Bauherrenaltlasten). Das bedeutet, dass in diesem Zusammenhang stehende

Mehrkosten alleine durch die Baurechtsnehmerin zu tragen sind und kein Anspruch auf eine Fristerstreckung besteht.

3. Dauer des Baurechts

3.1. Das Baurecht wird für 75 (fünfundsiebzig) Jahre bestellt.

Es beginnt und entsteht mit Eintragung im Grundbuch per XXX und erlischt nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern die Vertragsparteien nicht vor Ablauf der Dauer die Verlängerung beim Grundbuchamt angemeldet haben.

3.2. Die Baurechtsnehmerin hat Anrecht auf eine Verlängerung des Baurechtvertrages um 25 (fünfundzwanzig) Jahre, unter der Voraussetzung der Erzielung einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien. Vereinbarungen über eine Erneuerung oder Verlängerung des Baurechtvertrages schliessen die Vertragsparteien bis spätestens 1 (ein) Jahr vor Ablauf des vorliegenden Vertrages und lassen diese notariell beurkunden.

4. Baurechtszins

4.1. Berechnung / Entrichtung

- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins bis zum Vertragsablauf zu entrichten, und zwar für die gesamte Fläche der Baurechtsparzelle von 2'492 m². Bei dieser Flächenangabe handelt es sich um eine ungefähre Angabe. Eine Abweichung von dieser ungefähren Fläche von bis zu 10% hat keine Auswirkung auf die nachfolgende Berechnung des Baurechtszinses. Änderungen der Fläche der Baurechtsparzelle haben keinen Einfluss auf den Baurechtszins, es sei denn, sie bergen mehr als 10% der im Zeitpunkt der Änderung massgeblichen Baurechtsparzellengrösse. In beiden Fällen wird bei Überschreitung der 10% für die darüberhinausgehenden Abweichung der Baurechtszins angepasst.

- Der Baurechtszins ist nachschüssig, jeweils halbjährlich per 30.06 und 31.12 zu bezahlen. Die erste Zahlung erfolgt per [Datum].

Die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses beginnt am ersten des Folgemonats, nach der Erteilung der Baubewilligung.

- Basis bildet ein für die Berechnung massgebender Landwert von CHF 620 (Schweizer Franken sechshundertzwanzig 0/00) pro m².

Als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses wird ein Zinssatz von 4 % herangezogen, was der «Rendite» entspricht, welche die Baurechtsgeberin auf dem Landwert erzielt.

- Der Baurechtszins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses CHF 25.-- pro m² und somit CHF 62'300.00 pro Jahr. Der Baurechtszins von CHF 62'300.00 gilt als Mindestbaurechtszins und kann nicht unterschritten werden.

4.2. Anpassung

- Nach Ablauf von erstmals 10 (zehn) Jahren, erstmals auf den [Datum], wird der Baurechtszins neu festgelegt.
- Massgebend ist der jeweils aktuelle Referenzzinssatz für Mietangelegenheiten des Bundesamts für Wohnungswesen im Zeitpunkt der Anpassung. Dabei darf der Anfangszinssatz von 4 % nicht unterschritten werden.

- Der Landwert gemäss 4.1.3 wird der Teuerung angepasst. Der Teuerungsindex richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Anpassung, Basis Dezember 2020 = 100 Punkte.
- Bei Verkleinerungen der Baurechtsfläche bis zu zehn Prozent als Folge von Landabtretungen für öffentliche Strassen, Wege und Anlagen und dergleichen bleibt der Baurechtszins unverändert.
- Die Anpassung erfolgt jeweils auf den 1. Januar eines Jahres. Die Erhöhungsanzeige erfolgt mittels eingeschriebenen Briefs und unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen.

5. Sicherung des Baurechtszinses

- 5.1. Zur Sicherstellung des jeweiligen Baurechtszinses inkl. allfälliger Verzugszinsen bewilligt die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsparzelle die Eintragung einer Grundpfandverschreibung (Baurechtszinspfand) als Maximalhypothek in der dreifachen Höhe des gegenwärtigen Baurechtszinses.
- 5.2. Dieses Pfandrecht steht auf der Baurechtsparzelle an der Pfandstelle 1. Es dürfen ihm keine anderen Belastungen im Range vorgehen. Die Eintragung im Grundbuch ist gleichzeitig mit der Eintragung des Baurechts vorzunehmen.
- 5.3. Sollte der Baurechtszins erhöht werden, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin alle Erklärungen abzugeben, um das Pfandrecht entsprechend zu erhöhen und die allenfalls erforderlichen Rücktritte anderer Grundpfandgläubiger zu beschaffen.

6. Verfügung über das Baurecht

- 6.1. Die Baurechtsnehmerin kann das Baurecht, sei es im Ganzen oder in Teilen, veräussern.
- 6.2. Bei der Veräusserung des Baurechts als Ganzes oder in Teilen sind der Erwerberschaft alle Rechte und Pflichten aus diesem Baurechtsvertrag zu überbinden, einschliesslich dieser Überbindungsverpflichtung.
- 6.3. Die Einräumung von Unterbaurechten sowie die Ausgestaltung der Baurechte zu Stockwerkeigentum bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch die Grundeigentümerin als Baurechtsgeberin. Wird Stockwerkeigentum geschaffen, so verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin im Stockwerkeigentümer-Reglement vorzusehen, dass für die Baurechtsgeberin eine Ansprechperson für die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft resp. für die Stockwerkeigentümer vorzusehen ist. Diese Regelung muss bis zum Ablauf des Baurechts beibehalten werden.
- 6.4. Jede Verfügung, Veräusserung und Belastung des Baurechts bedarf der Zustimmung der Baurechtsgeberin, doch darf diese nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten namentlich:
 - Verweigerung der Übernahme der obligatorischen Verpflichtung vorliegender Vereinbarung;
 - Wegen fehlender Kreditwürdigkeit;

Im Falle von Meinungsverschiedenheiten über das Vorliegen von wichtigen Gründen bei Verweigerung der Genehmigung gilt die nachfolgende Regelung in Ziff. 12 betreffend die Schiedsgerichtsbarkeit.

- 6.5. Allfällige übliche Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume können ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin abgeschlossen werden.

7. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 ZGB haben die Baurechtsgeberin an der Baurechtsparzelle und die Baurechtsnehmerin an der Stammparzelle ein gesetzliches Vorkaufsrecht. In Abweichung von der gesetzlichen Ordnung beträgt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sechs Monate.

8. Ordentlicher und vorzeitiger Heimfall

- 8.1. Bei ordentlichem Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes (Art. 3 hiervor) oder Vereinbarung der Parteien, sowie beim vorzeitigen Heimfall (Art. 8.2 hiernach) gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Liegenschaften sowie alle Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.
- 8.2. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber zu verlangen (vorzeitiger Heimfall), wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder die Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder allfälligen Nachträgen gröblich verletzt (z.B. Erstellung von unzulässigen Bauten, rechtswidrige Benutzung der Bauten und Freiflächen, Nichtbezahlung des Baurechtszinses).
- 8.3. Dieses Begehren der Baurechtsgeberin setzt eine förmliche Mahnung voraus und muss zudem der Baurechtsnehmerin mittels eingeschriebenen Briefes mindestens drei Monate vorher angedroht worden sein.

9. Wirkungen des Heimfalls, Heimfallentschädigung

- 9.1. Die Baurechtsgeberin hat dem Baurechtsnehmer beim ordentlichen und vorzeitigen Heimfall die Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen zu entschädigen. Diese Entschädigung richtet sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert der Bauten und Anlagen, in Berücksichtigung des baulichen Zustandes und einer angemessenen Abschreibung.
- 9.2. Die Parteien vereinbaren bei einem Heimfall (ordentlich oder vorzeitig) eine Entschädigung für die bestehenden Anlagen. Die Entschädigung richtet sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Heimfalls. Insbesondere wird auf Art. 779g ZGB verwiesen.
- 9.3. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach den effektiven Anlagekosten der Bauten und Einrichtungen, umgerechnet in die dannzumaligen Baupreise, unter Abzug der natürlichen Wertverminderung und in Berücksichtigung des baulichen Zustandes des Objektes.
Beim vorzeitigen Heimfall kann das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzung berücksichtigt werden (Art. 779g ZGB).
- 9.4. Die Heimfallentschädigung haftet den Gläubigern, denen das Baurecht verpfändet war, für ihre noch bestehenden Forderungen und darf ohne ihre Zustimmung der bisherigen Baurechtsnehmerin nicht ausbezahlt werden (Art. 779d ZGB).
- 9.5. Die Bezahlung der Entschädigung erfolgt beim ordentlichen Heimfall mit der Löschung des Baurechts im Grundbuch und beim vorzeitigen Heimfall mit der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin erfolgt erst, wenn die Entschädigung vollumfänglich bezahlt oder sichergestellt ist.
- 9.6. Können sich die Parteien über die Höhe der Heimfallentschädigung nicht einigen, kann auf schriftlichen Antrag einer Partei die notwendige Bewertung durch einen gemeinsamen zu bestimmenden, neutralen Experten erfolgen. Können sich die Parteien nicht innert Monatsfrist ab dem Datum des Zugangs des schriftlichen Antrags gerechnet auf einen gemeinsamen Experten einigen, so nimmt das Zivilkreisgericht Basellandschaft Ost Sissach die Bestimmung des

Experten endgültig vor. Die Bewertung des Experten ist für beide Parteien verbindlich und abschliessend, sofern nicht eine Partei innert Monatsfrist, ab Datum der Zustellung des Bewertungsergebnisses gerechnet, das Verfahren gemäss Ziffer 12 (Schiedsgerichtsverfahren) beschreitet. Die Kosten des Experten sowie die Kosten zwecks Bestimmung des Experten tragen die Parteien hälftig.

- 9.7. Sollte Stockwerkeigentum begründet worden sein, koordinieren die Stockwerkeigentümer den gemeinschaftlichen Heimfall. Die Baurechtsgeberin kann den Heimfall einzelner Stockwerkeigentumseinheiten ablehnen. Die Baurechtsgeberin kann verlangen, dass die Liegenschaft als Ganzes heimfällt oder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer diese im Baurecht bis zum nächsten ordentlichen Heimfall weiterführt.

10. Kosten und Abgaben

- 10.1. Alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die mit den Gebäulichkeiten und Anlagen zusammenhängen, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin, so insbesondere die Prämien und Schätzungskosten der Gebäudeversicherung Baselland, die Anschlussgebühren, die Wasser- und Abwassergebühren.

Die Beiträge an die Erstellung von Strassen und Trottoirs sowie weitere Erschliessungskosten und Vorteilsbeiträge gehen ebenfalls zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Vorbehalten bleiben direkte Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien.

- 10.2. Kosten für den Unterhalt von Flächen mit öffentlicher Nutzung übernimmt die Baurechtsgeberin bzw. die Grundeigentümerin.
- 10.3. Allfällige Steuern für das Baurechtsgrundstück und alle darauf stehenden Bauten und Anlagen gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

11. Haftung und Regress

- 11.1. Die Baurechtsnehmerin hat für allfällige Ansprüche einzustehen, die gegen die Grundeigentümerin aus der Grundeigentümerhaftung nach Art. 679 ZGB und Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 ff. OR entstehen können. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, sich gegen derartige Risiken angemessen zu versichern.
- 11.2. Sollte die Baurechtsgeberin für derartige Schäden in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin oder ein allfälliger Rechtsnachfolger sie dafür schadlos zu halten.
- 11.3. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin über die das Baurecht betreffenden Streitigkeiten mit Dritten zu benachrichtigen, damit die Baurechtsgeberin in der Lage ist, ihre Interessen zu wahren.
- 11.4. Die Grundeigentümerin trägt die Grundeigentümerhaftung nach Art. 679 ZGB und Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 ff. OR für Ansprüche, welche aus dem öffentlichen Geh- und Fahrrecht um die Gebäude herum herrühren. Sie übernimmt hier den Unterhalt und Winterdienst und trägt die Haftung.

12. Schiedsgericht

- 12.1. Streitigkeiten über die Auslegung des Baurechtsvertrags sowie Streitigkeiten unter den Parteien des Baurechtsverhältnisses in Zusammenhang mit dem Baurechtsverhältnis werden von einem aus drei Mitgliedern gebildeten Schiedsgericht mit Sitz in Baselland endgültig entschieden. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit. Das Schiedsgericht legt seine eigene Verfahrensordnung fest. Subsidiär gilt die

schweizerische Zivilprozessordnung. Ausgeschlossen wird die Anwendbarkeit des 12. Kapitels des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (IPRG).

- 12.2. Jede Partei bezeichnet einen Schiedsrichter. Diese bestimmen gemeinsam den Obmann. Kommt eine Partei der Aufforderung, ihren Schiedsrichter zu bestimmen, nicht innert zwanzig Tagen nach – oder können sich die Schiedsrichter nicht innert der gleichen Zeitspanne über die Person des Obmannes verständigen –, so wird das betreffende Mitglied des Schiedsgerichts vom Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost Sissach bezeichnet.

13. Weitere Verpflichtungen / Überbindung aller Rechte und Pflichten

- 13.1. Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Parteien jetzt schon gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben.
- 13.2. Alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages und allfälliger separater Vereinbarungen, soweit sie nicht von Gesetzes wegen übergehen, sind für die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien verbindlich und diesen zu überbinden, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses und einschliesslich vorliegender Überbindungsverpflichtung. Diese Überbindungsverpflichtung gilt auch bei der Einräumung von Vorkaufsrechten, Kaufsrechten, Rückkaufsrechten und Schenkungsrückfallsrechten.

14. Mitteilung, Form, Fristwahrung

Alle rechtserheblichen Erklärungen der Parteien, welche das Baurecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten betreffen, haben mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Fristgebundene Erklärungen erfolgen rechtzeitig, wenn sie am letzten Tage der Frist einer schweizerischen Poststelle übergeben werden.

Weitere Bestimmungen

15. Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss

Die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags erfolgt, nachdem die Einwohnergemeindeversammlung dem Baurecht auf der Stammparzelle Nr. 84 zugestimmt und das geplante Bauprojekt zur Kenntnis genommen hat.

16. Kosten und Gebühren

Die sich aus diesem Rechtsgeschäft ergebenden Kosten (Notariatskosten; Grundbuchgebühren, Geometer) bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

17. Amortisation

Die Baurechtsnehmerin hat die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandschulden jederzeit durch angemessenen Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die vorstehend vereinbarte Heimfallentschädigung.

18. Kontrolle und Besichtigung

Die Baurechtsgeberin ist befugt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin aus diesem Vertrag zu kontrollieren und entsprechende Weisungen zu erteilen. Sie erhält zu diesem Zweck auch Einblick in die entsprechenden Akten. Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, das Baurechtsareal und die Räumlichkeiten zur Wahrung ihrer Rechte unter Voranmeldung zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten.

19. Vormerkung

Die Parteien vereinbaren, dass die dingliche Verfügungsbeschränkung gemäss vorstehender Ziffer 6.2., 6.3. und 6.4, die Änderung des Vorkaufsrechts gemäss vorstehender Ziffer 7 sowie der Baurechtszins gemäss vorstehender Ziffer 4.1 im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle vorzumerken ist. Die Parteien vereinbaren ausserdem die Eintragung der Vormerkung «Weitere vertragliche Bestimmungen» als Generalklausel im Grundbuch auf der Baurechtsparzelle.

Diese Vormerkung bezieht sich im Besonderen auf die folgenden Vertragspunkte:

- Ziffer 2.1: Erstellung und Gewährleistung Gehweg;
- Ziffer 2.6: Duldung der Verlegung und Durchleitung von Leitungen mit sowie Verpflichtung zur entschädigungslosen Zustimmung zu Dienstbarkeiten;
- Ziffer 4.2: Anpassung des Baurechtszinses;
- Ziffer 9: Bemessung der Heimfallentschädigung und Verfahren der Bemessung der Heimfallentschädigung;
- Ziffer 12: Schiedsgerichtsvereinbarung;
- Ziffer 13.2: Überbindungsverpflichtung.

20. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der sachlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommt, welche die Parteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.

Die von der Gemeinde eingesetzte Baufachgruppe ist vom vorliegenden Projekt der Peter Günthert Architektur AG und der Gysin Immobilien AG überzeugt und empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Baurechtsvertrag und somit auch dem vorliegenden Bauprojekt zuzustimmen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu genehmigen und dementsprechend den definierten Teil der Parzelle Nr. 84 (GB Niederdorf), Baumgartenareal, an die Investoren Peter Günthert Architektur AG und die Gysin Immobilien AG im Baurecht abzugeben.

Traktandum 5

Fusion des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg» mit dem «Zweckverband Forstbetrieb Frenkentäler» zum «Zweckverband Forstrevier Frenkentäler» und Auflösung des «Forstbetriebsverbands Dottlenberg»

Ausgangslage

Der «Forstbetriebsverband Dottlenberg» (FBVD) wurde im Januar 2005 gegründet. Mitglieder sind die Einwohner- und Bürgergemeinden Arboldswil, Lampenberg, Liedertswil, Niederdorf, Oberdorf und Titterten. Seit dem Jahr 2018 werden die Aufgaben des FBVD im Mandat durch den «Zweckverband Forstbetrieb Frenkentäler» respektive dessen «Forstbetriebe Frenkentäler» (FBF) erfüllt. Der FBVD hatte vor diesem Zeitpunkt längere Zeit grössere Defizite ausgewiesen. Die Forstkommission des FBVD beschloss deshalb Restrukturierungen, die zur Zusammenarbeit mit dem FBF führten.

Die Forstkommissionen des FBVD und des «Zweckverbands Forstbetrieb Frenkentäler» entschieden an ihrer Sitzung am 23. Januar 2024, die Machbarkeit einer Fusion der beiden Zweckverbände vertieft zu prüfen. An der gemeinsamen Sitzung vom 24. September 2024 beschlossen die Forstkommissionen, die beiden Zweckverbände in einen einzigen Zweckverband zu fusionieren. Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aus den beiden Forstkommissionen, den Co-Betriebsleitern des FBF und externen Experten hat die Fusion vorbereitet. Im Sommer 2025 unterbreitete sie einen Entwurf der Statuten allen Gemeinden zur Anhörung und liess diesen vom Generalsekretariat der Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft vorprüfen. An ihrer Sitzung vom 14. Oktober 2025 verabschiedeten die beiden Forstkommissionen die neuen Statuten einstimmig. Sie werden nun allen Verbandsgemeinden zur Genehmigung unterbreitet.

Erwägungen

Für den FBVD war die Zusammenarbeit mit dem FBF der richtige erste Schritt. Unter der gemeinsamen Marke des FBF waren sowohl der FBVD als auch der «Zweckverband Forstbetrieb Frenkentäler» wirtschaftlich erfolgreich und schrieben schwarze Zahlen. Das Eigenkapital beider Zweckverbände ist in den letzten Jahren gestiegen. In mehreren Jahren konnten Gewinne an die Verbandsgemeinden ausgeschüttet werden. Der FBF hat sich als erfolgreiches Unternehmen und als attraktiver Arbeitgeber in der Region etabliert.

Die Fusion ist aus mehreren Gründen der nächste logische Schritt für eine möglichst gute Zusammenarbeit unter den beteiligten Gemeinden: Die neuen Statuten verbessern die Steuerung des Zweckverbandes durch die Verbandsgemeinden, so zum Beispiel mit dem Erlass einer Eignerstrategie durch die Forstkommission oder dem individuellen Abschluss von Leistungsvereinbarungen mit den einzelnen Verbandsgemeinden. Die Führung des FBF wird gestärkt mit der Schaffung eines Betriebsausschusses zur Unterstützung der Betriebsleitung sowie der klaren Trennung von Aufgaben auf politischer und unternehmerischer Ebene respektive von strategischen und operativen Aufgaben.

Die Finanzierung des Zweckverbandes wird mit der Ablösung der Merkmale Waldfläche und Anzahl Einwohner durch das Merkmal Grundkapital auf neue Beine gestellt. Die Verbandsgemeinden mit Wald können dazu ihr Grundkapital innerhalb einer bestimmten Bandbreite frei wählen. Weiter machen die Statuten Vorgaben, die den Zweckverband zur Bildung von Reserven und zur Ausschüttung von Gewinnen finanziell besser absichern. Schliesslich spart die Fusion jährliche Kosten im Umfang von rund 70'000 CHF ein, weil die Rechnungsführung und die Administration einfacher werden.

Die eigentliche Fusion läuft folgendermassen ab: Alle Verbandsgemeinden genehmigen die neuen Statuten des «Zweckverbands Forstrevier Frenkentäler». Die Gemeinden des FBVD werden damit Teil des «Zweckverbands Forstrevier Frenkentäler» (Antrag 1) und beschliessen gleichzeitig die Auflösung

des FBVD (Antrag 2). Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt im Anschluss sowohl die neuen Statuten als auch die Auflösung des FBVD. Danach schliesst der FBVD am 30. Juni 2026 sein letztes Geschäftsjahr ab und löst den FBVD auf. Die Gemeinden des FBVD treten auf den 1. Juli 2026 dem «Zweckverband Forstrevier Frenkentäler» bei. Zum Schluss legen die Gemeinden des FBVD ihr Grundkapital fest, und zahlen es beim «Zweckverband Forstrevier Frenkentäler» ein (Antrag 3).

Die beiden Forstkommissionen schlagen vor, dass die Verbandsgemeinden mit Wald ein Grundkapital beisteuern, welches sich aus dem heutigen Grundkapital und dem Anteil am Gewinnvortrag in der Bilanz des bisherigen Zweckverbands zusammensetzt. Zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung ist der genaue Anteil am Gewinnvortrag noch nicht bekannt, weil dazu der Abschluss respektive die Bilanz des laufenden Rechnungsjahres vorliegen müsste. Deshalb soll die Gemeindeversammlung im Antrag 3 den Gemeinderat bevollmächtigen, das Grundkapital zu einem späteren Zeitpunkt – auf der Basis der dann vorliegenden Bilanz – festzulegen.

Anträge

1. Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Zweckverband «Forstrevier Frenkentäler» am 1. Juli 2026 beizutreten und dessen Statuten in der Fassung vom 16. Oktober 2025 zu beschliessen, unter Vorbehalt der Zustimmung von Beschluss Nummer 2.
2. Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den «Forstbetriebsverband Dottlenberg» per 30. Juni 2026 aufzulösen und die Statuten des «Forstbetriebsverbandes Dottlenberg» der Bürgergemeinden Arboldswil, Lampenberg, Liedertswil, Oberdorf, Niederdorf und Titterten genehmigt durch den Regierungsrat am 19. April 2005 per 30. Juni 2026 aufzuheben.
3. Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Grundkapital nach Artikel 12 Absatz 1 der Statuten in der Höhe von mindestens CHF 44'016.00 (CHF 600.00 pro Hektar) und höchstens CHF 132'048.00 (CHF 1'800.00 pro Hektar) zu beschliessen.

Traktandum 6**Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:****Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bennwilerstrasse und allen Gemeindestrassen in Niederdorf auf Tempo 30 km/h**

Robert Inderbitzin und mit ihm insgesamt 36 Einwohnerinnen und Einwohner beantragen mit Schreiben vom 26. Juni 2024 alle Gemeindestrassen in Niederdorf, vor allem die Bennwilerstrasse auf Tempo 30 km/h zu reduzieren.

Der Antrag im Wortlaut:

Gemeinde Niederdorf

*Selbständiger Antrag Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bennwilerstrasse und allen Gemeindestrassen in Niederdorf auf **Tempo 30 km/h**.*

Die unterzeichneten Einwohner/Innen wünschen, dass dieser Antrag als erheblich erklärt wird und in einer der nächsten Gemeindeversammlungen zu traktandieren ist.

Begründung

Es wird festgestellt, dass auf den Gemeindestrassen (Quartierstrassen) zu schnell gefahren wird und teils auch mit starkem Motorenlärm. Gerade auf der Bennwilerstrasse die als Zubringer zur Autobahn benutzt wird, ist es zunehmend gefährlich, vor allem auch für Kleinkinder die erfreulicherweise wieder mehr das Gebiet beleben.

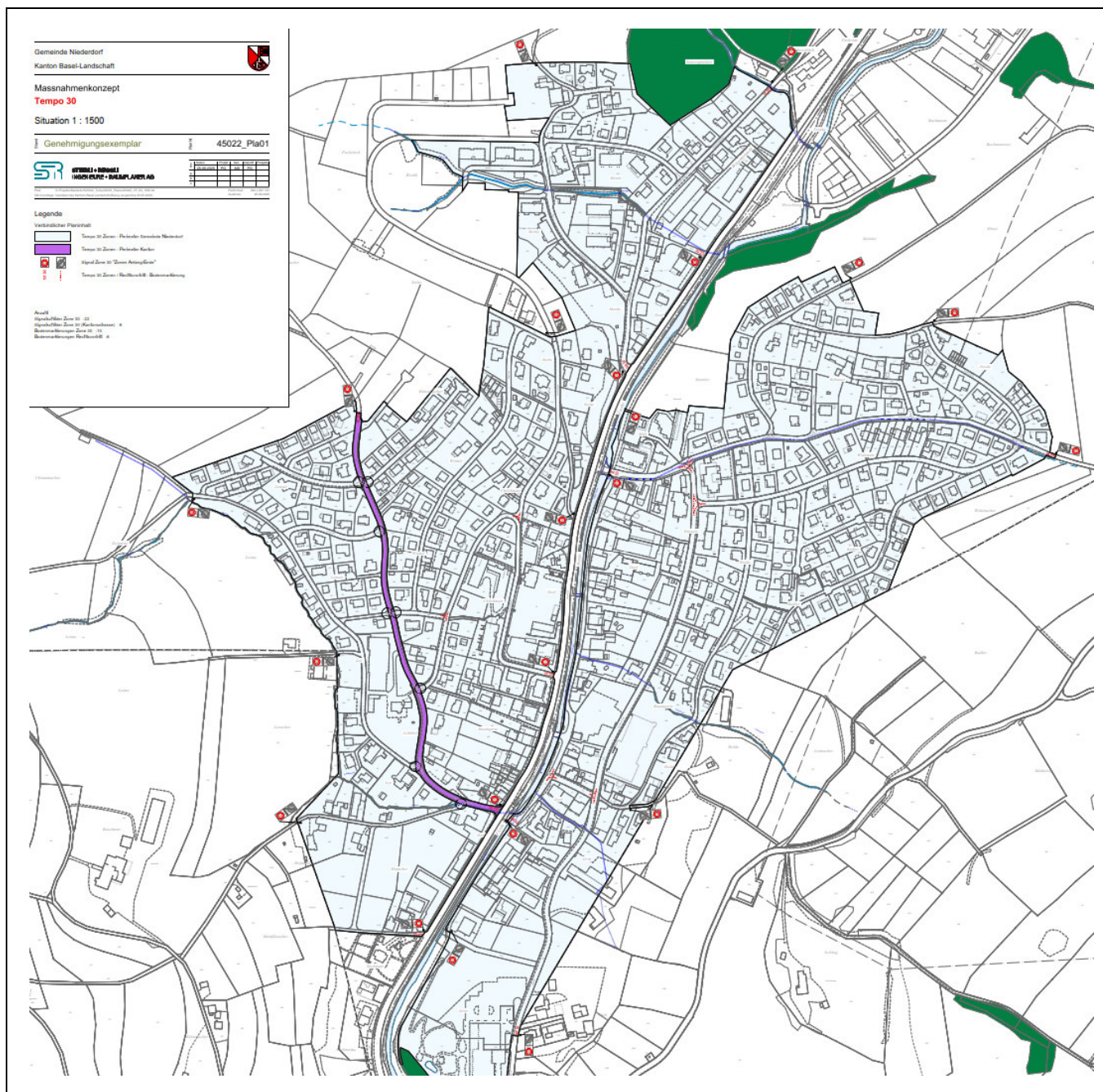
Robert Inderbitzin

Die Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 hat diesen selbständigen Antrag als erheblich erklärt und damit den Gemeinderat mit der Ausarbeitung des entsprechenden Geschäfts beauftragt, dieses innert eines halben Jahres seit der Erheblicherklärung der Gemeindeversammlung zur Beratung und Abstimmung vorzulegen. Diese Frist konnte aus verschiedenen Gründen nicht eingehalten werden. In Absprache mit der Stabsstelle Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft und Robert Inderbitzin konnte das Geschäft auf diese Gemeindeversammlung verschoben werden.

Ein Grund für diese Verschiebung war der Entscheid des Gemeinderats gleichzeitig zu prüfen, ob dieselbe Temporeduktion auch auf der Arboldswilerstrasse (Kantonsstrasse) eingeführt werden kann. Seit Anfang 2022 ist im Kanton Basel-Landschaft unter bestimmten Voraussetzungen die Einführung von Tempo 30 auf Kantonsstrassen möglich. Eine der Bedingungen ist, dass alle angrenzenden Gemeindestrassen auch als Tempo-30-Zonen definiert sind. Auch werden keine umfassenden Abklärungen und baulichen Massnahmen mehr für die Einführung einer Tempo-30-Zone verlangt.

Die Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG hat ein entsprechendes Massnahmenkonzept zur Einführung von Tempo 30 km/h auf den Gemeindestrassen im Siedlungsgebiet inkl. der Arboldswilerstrasse (Kantonsstrasse) jedoch ohne das Gewerbegebiet Bachmatten und die Hauptstrasse (Kantonsstrasse) erstellt.

Das Massnahmenkonzept sieht 21 Signalisationen und gleich viele Bodenmarkierungen sowie 9 Wiederholungsbodenmarkierungen vor. Das Konzept wurde bei der Verkehrspolizei des Kantons Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Bis zum jetzigen Zeitpunkt liegt das Prüfungsergebnis leider noch nicht vor.

Massnahmenkonzept:

Aufgrund des fehlenden Prüfungsergebnisses der Verkehrspolizei BL können die Kosten für die vorgängig aufgelisteten Signale und Markierungen nur geschätzt werden.

Kostenschätzung:

Signale	CHF	18'000.00
Bodenmarkierungen	CHF	6'000.00
Projektkosten Planung	CHF	7'000.00
Reserve	CHF	4'000.00
Total Kosten	CHF	35'000.00

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, für die Einführung von Tempo 30 km/h auf den Gemeindestrassen im Siedlungsgebiet inkl. der Arboldswilerstrasse einen Kredit von 35'000 Franken zu genehmigen.

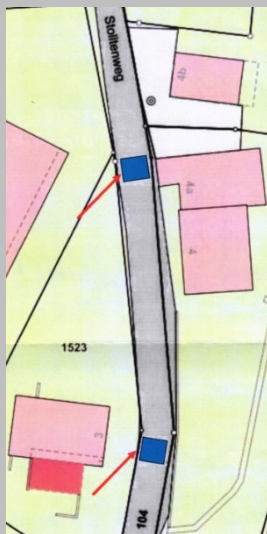
Traktandum 7**Selbständiger Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes:****Verkehrsberuhigung Stolltenweg - Erheblicherklärung**

Hansjörg Thommen mit 6 Einwohnerinnen und Einwohnern beantragen mit Schreiben vom 25. Juli 2025 verkehrsberuhigende Massnahmen auf dem Stolltenweg.

Der Antrag im Wortlaut:

1. Ausgangslage
Der Stolltenweg als Zugang von der Hauptstrasse zur Stolltenstrasse und weiter zum Winkelweg ist eine enge, steile zum Teil unübersichtliche Strasse.
Der Verkehr dient nicht nur der Erschliessung der Anlieger, sondern hat sich zum Durchgangsverkehr zu anderen Strassen entwickelt. Fahrten via Kilchmattstrasse wären besser.
Anmerkung: Viele Navigationssysteme der Autos lotsen Automobilisten leider fälschlicherweise via Stolltenweg zur Stolltenstrasse und Winkelweg.
2. Verkehrssituation
Wie erwähnt ist der Verkehr sehr hoch und oft wird mit zu hohem Tempo gefahren. Die der Gemeinde bereits vorgeschlagene Einführung von Tempo 30 auf Gemeindegebiet löst das Problem auf dem Stolltenweg nicht, da es zwei unübersichtliche Hausecken bei den Liegenschaften Nummer 3 und 4 hat. Kommende Autos sieht man zu spät.
3. Vorschlag zur Verkehrsberuhigung
Um die Automobilisten zu einem tieferen Tempo anzuhalten und damit zu mehr Sicherheit auf dem Stolltenweg zu sorgen, schlagen wir zwei «Verkehrsberuhigungskissen» analog der Kilchmattstrasse und auf dem oberen Teil der Bennwilerstrasse vor. Die Schneeräumung wird durch diese Kissen nicht beeinträchtigt.
Platzierung de Kissen gem. Zeichnung (blaue Markierung).
4. Antrag
Wir bitten Sie, einen entsprechenden Antrag für die nächste Gemeindeversammlung zu traktandieren.

Skizze:



Rechtliche Erläuterungen:

Gemäss § 68 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz) können Stimmberechtigte selbständige Anträge entweder vor der Gemeindeversammlung schriftlich dem Gemeinderat einreichen oder an der Versammlung mündlich stellen.

Der Gemeinderat hat zwei Möglichkeiten. Entweder er arbeitet eine Vorlage über den Antrag aus, oder er kann vorerst auf eine Vorlage verzichten und den Antrag an der folgenden Gemeindeversammlung zur Erheblicherklärung unterbreiten.

Die Erheblicherklärung ist als selbständiges Geschäft zu traktandieren und in der vorgeschriebenen Frist und Form anzuzeigen. Erklärt die Gemeindeversammlung den selbständigen Antrag als erheblich, hat der Gemeinderat das entsprechende Geschäft dazu auszuarbeiten und dieses innert eines halben Jahres seit der Erheblicherklärung der Gemeindeversammlung zur Beratung und Abstimmung zu unterbreiten. Erklärt die Versammlung den Antrag als nichterheblich, hat der Gemeinderat keine weiteren Pflichten.

Entscheid Gemeinderat:

Der Gemeinderat lehnt den eingereichten Antrag ab. Er erachtet verkehrsberuhigende Massnahmen auf dem Stolltenweg grundsätzlich als nicht notwendig. Zusätzlich würde sich die Verkehrssicherheit mit der Einführung einer generellen Geschwindigkeitsbeschränkung von Tempo 30 km/h auf den Gemeindestrassen im Siedlungsgebiet und somit auch auf dem Stolltenweg erhöhen, weshalb zusätzliche verkehrsberuhigende Massnahmen generell nicht nötig sind. Der Antrag soll als **nicht erheblich** erklärt werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den selbständigen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes «Verkehrsberuhigung Stolltenweg» als nicht erheblich zu erklären.

Traktandum 8**Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»**

Ausgangslage

Für den Betrieb der Feuerwehr und die Erreichung der Schutzziele sind die Einwohnergemeinden zuständig. Die 2003 aus den Ortsfeuerwehren Hölstein, Niederdorf, Lampenberg und Bennwil entstandene Verbundfeuerwehr Frenke stellt die Erfüllung des Grundeinsatzes sicher. Falls nötig, wird sie von der Stützpunktfeuerwehr unterstützt. Dank des Verbunds können für alle beteiligten Gemeinden das Tagespikett gesichert, Doppelspurigkeiten behoben und Kosten gesenkt werden.

Personell ist die Feuerwehr Frenke gut aufgestellt, ebenso genügt der Materialbestand. Doch bezüglich der Magazine besteht seit längerem Handlungsbedarf, mittlerweile wird er vom kantonalen Feuerwehrinspektorat beider Basel (FWIbB) anlässlich des Inspektionsberichts 2025 als dringlich eingestuft. Die Feuerwehr Frenke betreibt drei Magazinstandorte (Bennwil, Hölstein, Lampenberg), was mit grossem Personal- und Zeitaufwand verbunden ist. Zudem entsprechen sie nicht mehr heutigen Standards.

Die Gemeinderäte der Feuerwehr Frenke beschlossen aufgrund der Dringlichkeit, die Magazinprobleme prioritär zu verfolgen. Diesen Sommer wurde zudem der Kontakt zu den Gemeinden der Feuerwehr WOLF zwecks Zusammenschluss gesucht. Erste Austausche zeigen seitens WOLF grosses Interesse.

Erwägungen / Projektprozess

Zum Projektauftrag gehörte, zur künftigen Sicherstellung des Grundauftrags verschiedene Lösungsoptionen inklusive organisatorischer und finanzieller Auswirkungen, Vor- und Nachteile aufzuzeigen. Dabei sollte stets die Option für eine sehr enge Zusammenarbeit bis Fusion mit WOLF erhalten bleiben.

Es wurden drei Standorte für ein neues Magazin eruiert:

Variante 1: Niederdorf, Parzelle 912 Bachmatten

Das Magazin wird durch einen Investor auf einer Einstellhalle errichtet und an die Verbundgemeinden vermietet. Demnach entstehen ausser den Einrichtungen keine Investitionskosten. Die Räume und der Platzbedarf wurden in Zusammenarbeit mit dem FWIbB entsprechend dem Anforderungsprofil ausgearbeitet und definiert. Die zu mietende Gesamtfläche wurde in einer Erstberechnung auf ca. 1'400 m² geschätzt. Sie ist aufgeteilt in Fahrzeughalle, Vorplatz, Parkplätze, Garderoben, Sanitäreinrichtungen, Logistikräume usw. Aufgrund der Rohpläne wurde ein jährlicher Mietzins von ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten als Verhandlungsbasis angenommen. Einmalig entstehen zudem über ein bis zwei Jahre verteilt Investitionskosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.

Variante 2: Niederdorf, Lampenbergstrasse 10

Magazinbau durch die Gemeinde Niederdorf, Vermietung an die Verbundgemeinden. Das bestehende Wohnheim inklusive Umgebung ist in Kantonsbesitz. Zeithorizont bis zum Erwerb ist ca. 2027. Danach muss die Liegenschaft umgebaut, die Halle neu errichtet werden. Der Totalaufwand beruht auf reinen Schätzungen und bewegt sich im Rahmen von CHF 2'506'000 bis 3'000'000. Die Vorplätze und Parkplätze sind in dieser Schätzung noch nicht berücksichtigt. Der jährliche Mietzins beträgt geschätzt ca. CHF 200'000 inkl. Nebenkosten. Auch in diesem Fall entstehen über ein bis zwei Jahre verteilt Kosten von rund CHF 150'000 für Material und Möblierung.

Variante 3: Erwerb von Gewerbeland

Erwerb von Gewerbeland und Errichtung eines Magazinneubaus im Raum Bachmatten. Aufgrund der unverhältnismässig hoch erscheinenden Investitionen und der Tatsache, dass Gewerbebauland sehr rar ist, wurde diese Variante zurückgestellt.

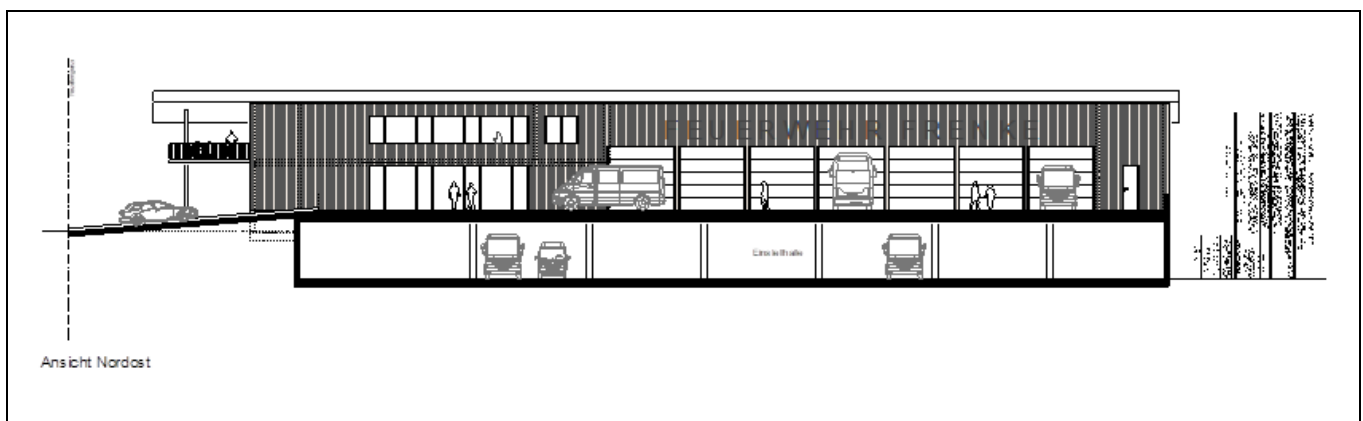
Parallel zu den obgenannten Abklärungen fand eine Prüfung des Zusammenschlusses mit der Stützpunkt- und Regionalfeuerwehr Liestal (SRFWL) statt. Auch in dieser Variante müsste im Waldenburtal weiterhin eine Feuerwache betrieben werden. Diese Aussenwache muss in Zusammenarbeit mit der Hauptwache der SRFWL den Grundauftrag sicherstellen. Die Kosten erhöhen sich bei dieser Variante massiv, sind aber als Vollkosten zu betrachten (keine Investitionen für Fahrzeugkäufe usw.) und laut SRWL stabil. Dies bedeutet im Gegenzug auch, dass keine Kostenreduktion zu erwarten ist. Jede der jetzigen Verbundgemeinden würde aufgrund der Bevölkerungsgrösse eine von fünfzehn Stimmen erhalten, womit die Mitsprachemöglichkeit der Gemeinden stark abnimmt. Zudem wäre diese Lösung - einmal vollzogen - kaum rückgängig zu machen.

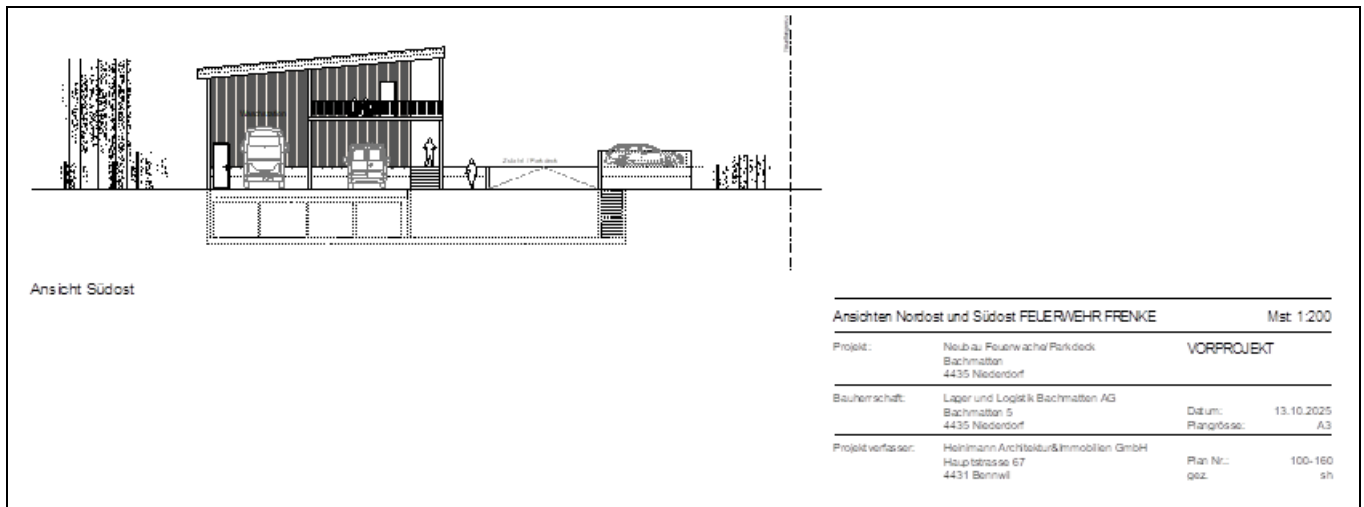
Nachfolgende Kostenvergleiche zwischen Ist-Zustand, künftiger Einmietung (=Zukunft Frenke) und Anschluss an Liestal (=Beitrag SRFWL) zeigen deutlich, dass es künftig teurer wird, egal welche Variante umgesetzt wird. Die bisherigen Mietkosten waren bisher einerseits extrem günstig, andererseits wurde im Hinblick auf erwartete Veränderungen seit Jahren auch bei den Investitionen erheblich gespart.

	Aufwand 2023	Aufwand Zukunft Frenke	Beitrag SRFWL	Differenz Zukunft Frenke zu SRFWL
Bennwil	CHF 48'383.62	CHF 72'822.12	CHF 66'769.17	CHF 6'052.95
Hölstein	CHF 132'137.84	CHF 195'375.62	CHF 260'883.62	CHF -65'508.00
Lampenberg	CHF 40'842.21	CHF 61'690.52	CHF 55'640.98	CHF 6'049.54
Niederdorf	CHF 101'329.43	CHF 150'269.42	CHF 175'728.73	CHF -25'459.31
Alle Gemeinden	CHF 322'693.11	CHF 480'157.68	CHF 559'022.50	CHF -78'864.82

Sowohl die Projektgruppe wie auch die vier Gemeinderatsgremien kamen zur klaren Favorisierung der Variante 1 (Bachmatten). Daher wurde diese Variante weiter ausgearbeitet.

Beim Investor handelt es sich um die Firma «Lager und Logistik Bachmatten AG» aus Niederdorf. Sie wird über einer durch sie genutzten Einstellhalle ein von der Strasse her ebenerdig zugängliches, zweistöckiges Feuerwehrmagazin bauen. Nebst der eigentlichen Halle für Feuerwehrautos sind Umkleidekabinen mit genügender Anzahl Sanitäranlagen, Material-, Arbeits- und Sitzungsräumen usw., wie auch bedarfsgerechte Aussenflächen vorgesehen. Die Sitzungszimmer sind vom Feuerwehrbetrieb getrennt nutzbar und somit auch für Schulungen des Zivilschutzes usw. nutzbar. Die baulichen Gegebenheiten punkto Innen- und Aussenflächen, Zu- und Wegfahrt, Lagerräumen, Ausrüstung, Flächenbedarf usw. sind mit den kantonalen Anforderungen an Feuerwehrmagazine abgeglichen.





Bezüglich dem Mietvertrag wurden aufgrund der überarbeiteten Pläne folgende Eckdaten ausgehandelt: Jährlicher Mietzins von maximal CHF 186'185 über eine fixe Dauer von 10 Jahren. Danach besteht eine gegenseitige Kündigungsfrist von 5 Jahren. Somit beträgt die Gesamtmietdauer insgesamt 15 Jahre.

Unabhängig von den Mietzinsen, doch in engem Zusammenhang mit einem neuen Magazin fallen auf den Bezug hin über ein bis zwei Jahre verteilt Investitionskosten von rund CHF 135'000 an. Diese fliessen in den ordentlichen Budgetprozess ein.

Weiteres Vorgehen

Gemäss geltendem Vertrag über die Verbundfeuerwehr Frenke, fällt die Anmietung von Magazinen in die Kompetenz der Feuerwehrkommission, respektive der Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden. Der vorliegende Fall ist allerdings speziell, da die Kosten hoch und nach Abschluss des Vertrags für 15 Jahre als «gebundene Kosten» dem weiteren Einfluss der Stimmberechtigten entzogen sind. Daher ist der Umfang des Mietvertrags der Bevölkerung vorzulegen. Damit das Mietverhältnis zustande kommt, ist die Zustimmung jeder beteiligten Gemeinde nötig.

Die Fertigstellung des Magazins ist auf Ende 2027 vorgesehen. Parallel zu den baulichen Abläufen wird der sich wieder in Gang befindliche Prozess zur vertieften Zusammenarbeit mit WOLF vorangetrieben.

Fazit

Mit der gewählten Variante legt der Gemeinderat ein sehr zukunftsgerichtetes Projekt vor. Der Entscheid für eine «eigene Lösung», lässt auch für die Zukunft alle Türen offen. Der Magazinbau entspricht dem in Zusammenarbeit mit dem FWIbB berechneten Platzbedarf sowie den gesetzlichen Vorgaben. Mittels Nutzung von Synergien ist mit diesem Projekt die (für uns im Zentrum stehende) Erweiterung zu einer Talfeuerwehr gewährleistet. Für den Fall eines späteren Zusammenschlusses mit Liestal wird ebenfalls eine ideale Basis gelegt.

Die Mehrkosten für die Gemeinde Niederdorf betragen ca. CHF 49'000.00, welche mit den Feuerwehr-Ersatzabgaben gedeckt werden sollen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin», mit der Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten auf der Parzelle 912 GB Niederdorf, gemäss Mietvertrag mit maximalen Nettomietkosten von CHF 186'185 jährlich, zu genehmigen.

Traktandum 9**Kredit über CHF 104'971.08 für Übernahme Strassenverlängerung Kirschblütenweg**

Die ursprüngliche Parzelle Nr. 311 (Grundbuch Niederdorf) wurde im Oktober 2021 abparzelliert. Es entstanden die Parzellen Nr. 311, 1530 und 1584 bis 1588 sowie die (Strassen-)Parzelle Nr. 1531. Die Parzelle Nr. 1531 verlängert den bestehenden Teil des Kirschblütenwegs (Parzelle Nr. 1342), welcher bereits im Besitz der Gemeinde ist.

Da konkrete Bauabsichten bestanden, haben die Grundeigentümer das weiterführende Teilstück des Kirschblütenwegs inkl. Wendehammer – in Absprache mit der Gemeinde – als Privaterschliessung vorfinanziert.

Situationspläne:



Das kommunale Strassenreglement sieht bei Strassenneubauten als Bauherrschaft entweder die Gemeinde nach festgelegtem Verfahren mit vorgängiger Vorlage an die Gemeindeversammlung oder die Privaterschliessung mit Finanzierung durch die Bauherrschaft vor.

Bei Erstellung durch die Gemeinde werden 20 % der Kosten durch die Gemeinde übernommen und 80 % der Bauherrschaft belastet gemäss zu verfügendem Verteiler. Bei Privaterschliessung nach Strassenbaunorm kann die Gemeinde die fertige Strasse kostenlos übernehmen.

Bauabrechnung der Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG:

Bauabrechnung in CHF	Rechnungen	Anteil Landeigentümer	Anteil Gemeinde
Strassenbau ¹⁾	60'415.94	60'415.94	0.00
Kanalisation Strasse	28'725.13	0.00	28'725.13
Kanalisation Parz. 311	33'979.35	0.00	33'979.35
Private Werkleitungen	37'722.54	37'722.54	0.00
Wasserleitungen	42'266.60	0.00	42'266.60
Total	203'109.56	98'138.48	104'971.08

¹⁾Strassenbau gemäss Strassenreglement der Gemeinde Niederdorf, Art. 31, Verteilung Landerwerbskosten
=> Beitragspflichtige Grundeigentümer 100 %, Einwohnergemeinde 0 %

Der Gemeinderat hat die Bauabrechnung mit dem Gemeindeanteil von insgesamt CHF 104'971.08 an seiner Sitzung vom 25. August 2025 genehmigt und z. H. der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, für die Übernahme der Strassenverlängerung Kirschblütenweg einen Kredit von CHF 104'971.08 zu genehmigen.

Traktandum 10**Revision des Verwaltungs- und Organisationsreglements**

Das bestehende Verwaltungs- und Organisationsreglement datiert aus dem Jahr 2009 und ist dringend zu revidieren.

Die Änderungen sind im nachstehenden Reglement mit ~~durchgestrichen~~ und **gelb** markiert:

Verwaltungs- und Organisationsreglement

Die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Niederdorf beschliesst gestützt auf § 107 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 28. Mai 1970 (GemG):

1. GEMEINDEVERSAMMLUNG**§ 1 Zusätzliche Befugnisse der Gemeindeversammlung (§ 47 Absatz 2 GemG)**

Der Gemeindeversammlung werden folgende zusätzliche Befugnisse eingeräumt:

- a) Schaffung neuer Stellen mit entsprechenden Kreditbegehren.

§ 2 Form der Einladung zur Gemeindeversammlung (§ 55 und ~~57~~ Absatz 1 Satz 2 GemG)

¹ Die Einladung zur Gemeindeversammlung erfolgt in Form ~~eines an alle Haushaltungen zu verschiebenden Mitteilungsblattes~~ der Publikation im amtlichen Publikationsorgan, eines Schreibens **an alle Haushaltungen und auf der Webseite der Gemeinde.**

² Der Einladung ist das Geschäftsverzeichnis (**Traktandenliste**) beizulegen.

§ 3 Bekanntgabe der Gemeinderatsanträge (§ ~~56~~ Satz 2 **54a Absatz 2 GemG)**

Die Gemeinderatsanträge werden ~~im Mitteilungsblatt gemäss § 2~~ **mit dem Geschäftsverzeichnis** bekannt gegeben.

§ 4 Erläuterungen der Geschäfte, Unterlagen

¹ Die Gemeindeversammlungsgeschäfte werden ~~im Mitteilungsblatt gemäss § 2 schriftlich erläutert und begründet~~ **in den Unterlagen schriftlich und an der Versammlung mündlich erörtert.**

² Unterlagen zu den Gemeindeversammlungsgeschäften ~~die nicht an die Stimmberechtigten verteilt werden können, sind während 10 Tagen vor der Gemeindeversammlung aufzulegen~~ **können auf der Gemeindeverwaltung abgeholt, auf Wunsch zugestellt oder auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden.**

§ 5 Protokollführung

¹ Über die Verhandlungen der Gemeindeversammlung wird ein ~~ausführendes~~ **ausführliches** Protokoll geführt.

² Das ~~detaillierte~~ **ausführliche** Protokoll kann während ~~den~~ **der** Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Die Gemeindeversammlung beschliesst, wie das Protokoll den Stimmberechtigten vor der Genehmigung zur Kenntnis gebracht wird. Der Gemeinderat beantragt, nur die Beschlüsse ~~vorzulegen~~ **vorzulegen und nicht zu verlesen.**

§ 6 Bekanntmachung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse

(§ 82 Absatz 2 des Gesetzes über die politischen Rechte)

Die Gemeindeversammlungsbeschlüsse werden im amtlichen Publikationsorgan und auf der Webseite der Gemeinde bekanntgemacht veröffentlicht.

2. GEMEINDEBEHÖRDEN**§ 7 Beratende Ausschüsse und Kommissionen (§ 104 Absatz 1 GemG)**

¹ Bestand, Zusammensetzung und Aufgaben der ständigen Kommissionen werden in den entsprechenden Sachreglementen geregelt, der nicht ständigen Ausschüsse und Kommissionen mit einem besonderen Auftrag festgehalten.

² Die Amtsdauer der ständigen Kommissionen beträgt vier Jahre.

§ 8 Protokollführung in den Gemeindebehörden, und Kommissionen Kontroll- und Hilfsorganen (§ 16 Absatz 2 GemG)

¹ In den folgenden Behörden Gemeindebehörden wird das Protokoll durch einen Gemeindeangestellten geführt:

a) Gemeinderat

² In den folgenden Behörden übrigen Gemeindebehörden, Kontroll- und Hilfsorganen wird das Protokoll durch ein Behördenmitglied Mitglied geführt.

a) ~~Ortsschulpflege Schulrat~~

b) ~~Fürsorgebehörde Sozialhilfebehörde~~

c) ~~Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission~~

d) ~~Wahlbüro~~

e) ~~Umweltschutzkommission~~

f) ~~nichtständige Kommissionen und Ausschüsse~~

³ ~~In den Kommissionen wird das Protokoll in der Regel durch ein Kommissionsmitglied geführt.~~

³ Ein Exemplar der genehmigten Behörden- und Kommissionsprotokolle Protokolle muss der Gemeindeverwaltung zur Aufbewahrung abgeliefert werden.

3. GEBÜHREN**§ 9 Verwaltungsgebühren (§ 152 Absatz 3 GemG)**

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenverordnung für die Verwaltungsgebühren und die übrigen Gebühren, welche nicht in Sachreglementen festgelegt sind.

4. BUSSEN**§ 10 Bussenausschuss (§ 81 Absatz 4 GemG)**

¹ Es besteht ein dreiköpfiger Ausschuss des Gemeinderates für die Einvernahme von Verzeigten und das Aussprechen der Bussen.

² ~~Der Gemeindepräsident~~ Das Gemeindepräsidium ist ständiges Mitglied des Ausschusses. Die beiden übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall bestimmt.

§ 11 Bussenanerkennungsverfahren (§ 81a Absatz 5 GemG)

¹ Der Bussenausschuss des Gemeinderates erlässt gegenüber einer Person, die eine strafbare Verletzung eines Gemeindereglementes begangen hat, eine provisorische Verfügung **Bussenverfügung**.

² ~~Wird die Verfügung innerhalb von 10 Tagen anerkannt, findet keine Einvernahme statt und die Busse wird rechtskräftig.~~ Wird die Busse samt Urteilsgebühren innert 10 Tagen bezahlt, findet keine Anhörung statt, und die Bussenverfügung wird definitiv und rechtskräftig.

³ ~~Wird die Verfügung nicht anerkannt, findet das Strafverfahren gemäss § 81 Absätze 1–4 des Gemeindegesetzes statt.~~ Wird die Busse samt Urteilsgebühren nicht oder nicht vollständig innert 10 Tagen bezahlt oder wird sie bestritten, fällt die provisorische Bussenverfügung dahin und es ist das Verfahren gemäss § 81 GemG durchzuführen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**§ 12 Aufhebung bisherigen Rechts**

~~Die noch gültigen Bestimmungen der Gemeindeordnung vom 6. Juni 1971 sind gemäss Absatz 2 der Gemeindeordnung vom 19. Juni 1996 mit dem Inkrafttreten dieses Verwaltungsreglementes aufgehoben.~~ Das Verwaltungs- und Organisationsreglement vom 21. April 1998 wird aufgehoben.

§ 13 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt vorbehältlich der Genehmigung durch die ~~Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion~~ **Finanz- und Kirchendirektion** des Kantons Basel-Landschaft auf den **XX.XX.XXXX** in Kraft.

Rechtliche Erläuterung

Gemäss § 47 des Gemeindegesetzes muss eine Reglementsanpassung zwingend durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Das Reglement wurde durch den Fachbereich Gemeinden der Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft vorgeprüft und als rechtskonform befunden.

Das revidierte Reglement ist ab 5. November 2025 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Verwaltungs- und Organisationsreglement zu genehmigen.